

POMÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

LEVÉLCÍM: 2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25.
ÜGYINTÉZÉS HELYE: 2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23.
ÜGYFÉLFOGADÁSI IDŐ:
Minden paratlan hét hétfőjén 13-17-ig



ELEKTRONIKUS ÜGYINTÉZÉSHEZ:
rövidnév: POMAZONK, KRID azonosító: 658159708
TELEFON: (26) 814-300 FAX: (26) 325-640
E-MAIL: pomaz@pomaz.hu HONLAP: www.pomaz.hu

Ügyiratszám: 01/...../2021
Ügyintéző: Schmidt Ildikó
Telefonszám: 0626/814-374
E-mail: schmidt.ildiko@pomaz.hu

Tárgy: Előterjesztés

ELŐTERJESZTÉS

2021.03.30.

A Beniczky utca 58. szám alatti ingatlanban található önkormányzati helyiség bérbeadásáról szóló 78/2021. (IV.09.) számú önkormányzati határozat mellékletének módosítására

Pomáz Város Önkormányzat Polgármestere az 78/2021. (IV.09.) számú önkormányzati határozatában arról döntött, hogy a **Pomáz, belterületi 984 hrsz. kivett, lakóház, udvar megjelölésű, természetben 2013 Pomáz, Beniczky utca 58. szám alatt található ingatlan** 72,41 m² alapterületű, utcafronti megközelítéssel, önálló bejárattal rendelkező helyiségét **bérbe adja** – a lefolytatott licit eljárás győztese – a Magyarországi Biztonsági Iroda Kft. (3070 Bányásztereny, Bányász út 12., Cg:12-09-010010, adószám: 12655669-1-12.) részére bruttó 141.000.- Ft/hó induló díj mellett, 10 éves határozott időtartamra – közös megállapodás esetén további öt éves meghosszabbítási lehetőséggel – ingatlanközvetítő iroda céljára azzal, hogy a bérleményben a bérlő a következő felújításokat tartozik elvégezni: homlokzati hőszigetelés, nyílászárók cseréje, földem javítása, belső terek felújítása, elektromos hálózat biztonságossá tétele. Az elvégzett felújítások költségének bérleti díjba történő részleges beszámítására vonatkozóan az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadásának, elidegenítésének feltételeiről szóló 15/2015. (V.20.) számú önkormányzati rendelet 16.§ 1-4. pontja az irányadó.

A fenti határozat mellékletét képező bérleti szerződésben tartalmi módosítás történt, melynek következtében a határozat mellékletét a módosított szerződésre szükséges cserélni.

A fentieket figyelembe véve hozom meg a polgármesteri határozatot.

Pomáz, 2021.04.30.

Leidinger István
polgármester



Pomáz Város Önkormányzat
Polgármesterének
..../2021 (.....) számú önkormányzati határozata

a Beniczky utca 58. szám alatti ingatlanban található önkormányzati helyiség
bérbeadásáról szóló 78/2021. (IV.09.) számú önkormányzati határozat mellékletének
módosításáról

Pomáz Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendeletre tekintettel, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörében eljárva, figyelemmel a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ban foglaltakra az alábbi határozatot hozza:

1. A Beniczky utca 58. szám alatti ingatlanban található önkormányzati helyiség bérbeadásáról szóló 78/2021. (IV.09.) számú önkormányzati határozat melléklete helyébe a 2021.04.30. dátummal módosított helyiség bérleti szerződés kerül.
2. A határozat egységes szerkezetbe foglalásáról a Jegyző gondoskodik.

Felelős: Dr. Balogh Pál jegyző

Határidő: 2021.04.30.

Végrehajtásban közreműködik: Városfejlesztési és Városüzemeltetési Osztály

Végrehajtásról jelentést tesz: Titkársági, Ügyfélszolgálati és Rendészeti Osztály

Látta:

.....
Dr. Balogh Pál
jegyző

POMÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

LEVÉLCÍM: 2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25.
 ÜGYINTÉZÉS HELYE:
 2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23.
 ÜGYFÉLFOGADÁSI IDŐ: H:13-17, SZe:8-12 és 13-16, P: 8-12



ELEKTRONIKUS ÜGYINTÉZÉSHEZ:
 rövidnév: POMAZONK, KRID azonosító: 658159708
 TELEFON: (26) 814-300 FAX: (26) 325-640
 E-MAIL: pomaz@pomaz.hu HONLAP: www.pomaz.hu

HELYISÉG BÉRLETI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

Bérbeadó adatai:

Név: **Pomáz Város Önkormányzata**
 Székhely: 2013 Pomáz, Kossuth u. 23-25
 Levelezési cím: 2013 Pomáz, Kossuth u. 23-25
 Képviseli: Leidinger István polgármester
 Cégjegyzékszám: -
 Adószám: 15731058-2-13
 Bankszámlaszám: 10403057-50485456-57481008

továbbiakban, mint Bérbeadó

másrészről

Bérlő adatai:

Név: **Magyarországi Biztonsági Iroda KFT.**
 Székhely: 3070 Bányásztereny, Bányász út 12.
 Levelezési cím: 1044 Budapest, Pintér József utca 10/a
 Képviseli: Heisz Genovéva Erzsébet
 Telefon/fax: +3630/ 799-4554
 Cégjegyzékszám: 12-09-010010
 Adószám: 12655669-1-12
 Bankszámlaszám:

továbbiakban, mint Bérlő

együttesen Felek között, alulírott helyen és időben, az alábbiak szerint:

I. PREAMBULUM

1. Bérbeadó a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (11.) bekezdés alapján, mint az önkormányzati vagyon tulajdonosa, nyilvános licitjárással történő vagyonhasznosítás keretében hirdette meg az 4. pontban körülírt helyiség bérbeadását.
2. Bérlő a bérletet Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadásának, elidegenítésének feltételeiről szóló 15/2015 (V.20) rendelet (továbbiakban: Ör.), valamint Pomáz Város Önkormányzatának Vagyongazdálkodási Liciteljárási Szabályzata (továbbiakban: Licitszabályzat) alapján kiírt nyilvános licit eljárás keretében elektronikus licitajánlat útján nyerte el.
3. Jelen bérleti szerződés aláírására az Ör., valamint Pomáz Város Önkormányzat Polgármesterének 78/2021. (IV.09.) számú önkormányzati határozata alapján került sor.

II. Általános szerződési feltételek

4. Szerződő felek megállapítják, hogy az osztatlan közös tulajdonban lévő Pomáz, belterületi 984 hrsz. kivett, lakóház, udvar megjelölésű, természetben 2013 Pomáz, Beniczky utca 58. szám alatt található 573 m² nagyságú ingatlan Pomáz Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képezi 4500/12000 tulajdoni hányadban. Bérbeadó tulajdonjogát a szerződés 3. számú mellékletét képező tulajdoni lap igazolja. Bérbeadás tárgyát képezi a fent nevezett ingatlan utcafronti megközelítéssel, önálló bejárattal rendelkező 72,41 m² alapterületű helysége, melynek vonatkozásában az Önkormányzat a kizárólagos használati jog jogosultja.
5. Bérbeadó bérbe adja, a Bérelő bérbe veszi az 4. pontban körülírt ingatlant *ingatlanközvetítői iroda működtetése* céljára.
6. A Bérbeadó szavatosságot vállal, hogy az ingatlanon harmadik személy javára olyan jog vagy kötelezettség nem áll fenn, ami a bérleti szerződés megkötését megakadályozná, illetve a Bérelőt az ingatlan használatában akadályozná, vagy zavarná.
7. Felek megállapítják, hogy Bérbeadó az ingatlant *ingatlanközvetítői iroda működtetése* céljából adja bérletbe, ahol Bérelő ingatlanügynöki tevékenységet, valamint hozzá szorosan kapcsolódó tevékenységet kíván folytatni. Bérelő tudomásul veszi, hogy amennyiben engedélyköteles tevékenységet végez, akkor a szükséges hatósági engedélyek beszerzéséről a saját felelősségére, kockázatára és költségére köteles gondoskodni.
8. Bérelő a szerződés hatálya alatt az ingatlant kizárólagosan 7. pontban meghatározott célra használhatja. Felek kölcsönös megállapodása alapján bérelő a bérlet tárgyát további bérletbe nem adhatja, kivéve, ha ehhez bérbe adó előzetesen írásban hozzájárult.

III. A szerződés időtartama

9. Felek a bérleti szerződést 2021.05.03. időponttól kezdődően, 2031.05.02. dátumig határozott időre, 10 éves időtartamra kötik. A szerződés időtartama jelen szerződésben meghatározottak szerinti feltételekkel legfeljebb 5 év időtartamra meghosszabbítható, amennyiben a Bérelő ezt kezdeményezi legkésőbb a bérleti szerződés lejártát megelőző 60 napig.
10. Bérelő bérleti díj fizetési kötelezettsége az ingatlan tényleges birtokának átruházása napjától, de legkésőbb 2021. június 1-től kezdődik.

IV. Bérleti díj, és egyéb költségek

11. Bérbeadó a bérleti díjat bruttó 141.000,- Ft/hó, azaz száznegyvenegyezer forint összegben határozza meg a licit eljárás keretében meghatározottak szerint. Az Ör. 37. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezéssel összhangban a bérleti díjat a bérbeadó minden évben – első ízben 2022. január 1-i hatállyal - az előző évi éves fogyasztói árindex mértékével megemeli.
12. A bérleti díjat Bérbeadó által kibocsátott számla alapján a tárgyhónap 10. napjáig köteles átutalással kiegyenlíteni, bérbeadó K&H Bank pénzügyintézetnél vezetett 10403057-50485456-57481008 számú bankszámlájára.

13. Az ingatlan saját áram és víz közüzemi mérőórákkal rendelkezik. Bérló a bérleti díjon felül viseli az ingatlan közüzemi díjainak terheit, melyekre – a jelen bérleti szerződés aláírást követő 30 napon belül – Bérló közvetlenül köt szerződést a közmű szolgáltatókkal. A Bérleti Szerződés időtartama alatt tulajdonosi ellenőrzés keretében felhívásra Bérló igazolja, hogy nincs lejárt közüzemi számlája.
14. Bérló a birtokátruházás során felvett átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzítésre kerülő mérőállásokkal íratja át az elektromos- és víziközmű-szerződéseket. A közmű szerződések átírásával kapcsolatosan Bérbeadó kötelessége igazolni, hogy a nevezett ingatlanra vonatkozóan nincs közműtartozása.
15. Az ingatlan működésével kapcsolatos szemét elszállításáról a Bérló saját költségén gondoskodik. Amennyiben szükséges, az ehhez való – szolgáltatóval történő szerződéskötéshez – Bérbeadó minden szükséges nyilatkozatot megtesz.
16. Esetleges késedelmes fizetés esetén Bérbeadó késedelmi kamatként a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő összeget jogosult érvényesíteni, a fizetés esedékessége és a tényleges fizetés közötti napokra számítva.

V. A felek jogai és kötelességei

17. Bérló az ingatlant rendeltetésének és a szerződésnek megfelelően használhatja. Felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye. Bérló felel az alkalmazottai által a Bérbeadónak, vagy másnak okozott, és máshonnan meg nem térülő kárért.
18. Bérbeadó a kölcsönös együttműködés keretében a Bérló szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizheti a használatot, követelheti a rendellenes vagy szerződésellenes használat megszüntetését, továbbá az ilyen használatból eredő kárának megtérítését.
19. Bérló a bérleményben átalakítást, bármilyen beruházást csak Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével végezhet, ilyen esetben az előzetes engedélyeztetés alkalmával rögzíteni kell a végzett munkákra vonatkozó teherviselés rendjét, módját, és mértékét. Bérbeadó az átalakítási munkálatok engedélyének megadásakor jóhiszeműen jár el, az esetleges elutasítást objektív érvekkel írásban indokolja. Egyben Bérló tudomásul veszi, hogy értéknövelő beruházásokat a bérleményben csak saját költségére végezhet, illetve végeztethet, azok ellentételezéseként bérbeszámítás az Ör. 39. §-ban foglalt szabályok szerint megkötött külön megállapodás keretében lehetséges.
20. Felek kötelesek a tevékenységük során akár szándékosan, akár gondatlanul a másik félnek okozott és a biztosító által meg nem térített kárt megtéríteni.

VI. A Bérló kötelezettségei és jogai

21. Bérló jelen szerződés elválaszthatatlan részét képező átadás-átvételi jegyzőkönyvben megjelölt időpontban lép az ingatlan birtokába, e naptól illetik a helyiség használatával kapcsolatos jogok és terhelik a helyiséggel kapcsolatos terhek. A bérlemény átadásakor-átvételekor leltár kerül felvételre, amelyben rögzítésre kerülnek a bérleménnyel együtt átadott berendezési és felszerelési tárgyak. A bérlemény átadásakor a Bérló megkapja az épületbe való belépéshez szükséges kulcsokat, amelyek biztosítják számára a szabad bejárás lehetőségét.

22. Bérló tudomásul veszi, hogy az épület jelenlegi állapota nem felel meg a folytatni kívánt tevékenység megvalósításához. Bérló vállalja az épület felújítását az alábbi munkálatok elvégzésével:

- a földém javítása
- az elektromos hálózat biztonságossá tétele
- a helység tartófalainak és földémjének utólagos hőszigetelése
- a helység nyílászáróinak cseréje
- a belső terek felújítása
- egyéb, az épület beépített szerkezeti rendszerét érintő felújítás

Bérló az épület felújítását, az alábbi ütemezés szerint vállalja:

- a. Első ütem: Birtok átruházást követő 3 hónapon belül a földém javítása és az elektromos hálózat biztonságossá tétele. Összességében 2021. 12. 31. dátummal bezárólag a teljes felújítás 40%-os készütségi fok elérésével valósul meg.
- b. Második ütem: 2022.01.01.-2023.12.31. további 30%-os készütség, összesen 70%.
- c. Harmadik ütem: 2024.01.01.-2026.12.31. újabb 30%, összesen 100%-os teljesítés.

23. A felújítás során bármilyen változtatás csak a Bérbeadó előzetes írásbeli jóváhagyásával lehetséges, különös tekintettel az épület utcafronti munkálatai során. Az előzetes, írásbeli hozzájárulás nélkül történt átalakítás esetében a felmondást meghaladóan Bérló köteles - Bérbeadó kívánságára – saját költségén az eredeti állapotot helyreállítani.

24. Bérbeadó hozzájárul, hogy Bérló a felújítás során zuhanyzót létesítsen, melynek költsége nem számolható el a bérleti díjba. Az épület teljes felújításának műszaki dokumentációját és költségbecslését Bérló köteles Bérbeadó rendelkezésére bocsátani, mely dokumentumok tartalmi megismerését és elfogadását követően Bérbeadó megadja a felújításhoz szükséges tulajdonosi hozzájárulást.

25. Bérló tudomásul veszi, hogy az általa végzett felújítási munkálatok ellenértékének bérleti díjba történő beszámítására vagy szerződés megszűntekor elszámolási igényre az Ör. rendelet és a licitfelhívás tartalma szerinti munkálatok (beépített szerkezeti rendszer felújítása, elektromos hálózat biztonságossá tétele, korszerűsítése) elvégzésével kapcsolatosan kerülhet sor legfeljebb a bérleti díj 50%-nak mértékéig.

26. Bérbeadó lehetőséget biztosít Bérlónek, hogy az épület felújítási munkáit a szerződés aláírását és a birtokátruházást követően azonnal elkezdhesse. Bérló jogosult a meghatározott felújítási ütemterv előtt is teljesíteni, ami a bérleti díj fizetési ütemezését nem befolyásolja.

27. Bérló köteles a tevékenységét az érvényes hatósági előírások, jogszabályok szerint végezni, bejelentési kötelezettségnek eleget tenni. A bérlemény üzemeltetéséhez szükséges hatósági, szakhatósági engedélyek beszerzése és a szükséges hatósági, szakhatósági díjak megfizetése a Bérló feladata. A Bérbeadói hozzájárulás nem helyettesíti a bérleményben gyakorolt tevékenységhez, a helyiségek átalakításához, az épület felújításához stb. szükséges hatósági engedélyek, ill. szakhatósági hozzájárulások beszerzését.

VII. A bérlet megszűnése

28. Megszűnik a bérlet:
- a bérlet tárgyának megsemmisülésével
 - rendkívüli felmondással
 - a bérlő jogutód nélküli megszűnésével
29. A rendkívüli felmondás jogával bármely szerződő fél abban az esetben élhet, ha a másik fél a jelen bérleti szerződésből eredő kötelezettségeit súlyosan, vagy ismételt felszólítás ellenére megszegi, vagy jogosultságával visszaél.
30. Bérbeadó súlyos szerződésszegésnek minősíti különösen, de nem kizárólagosan, ha a Bérlő bérleti díjfizetési, közműfizetési kötelezettségét súlyosan megszegi, az ingatlant nem rendeltetésszerűen használja, a Bérbeadó engedélye nélkül azt további bérletbe adja.
31. Bérbeadó súlyos kötelezettségszegése, különösen, de nem kizárólagosan, akadályozza az átalakítási munkálatokat, vagy akadályozza a szabad bejárást az épületbe.
32. Bérbeadó rendkívüli felmondása esetén Bérlő, a meglévő tartozásain felül, plusz egy havi bérleti díj megfizetésére köteles.
33. Jelen szerződésben foglalt bérleti díj, valamint egyéb költségtérítések megfizetésének elmulasztása esetén, Bérbeadó a szerződést azonnali hatállyal felmondhatja, feltéve, ha a Bérlőt megfelelő határidő kitűzésével és a következményekre történő figyelmeztetéssel a hátralék kifizetésére, írásban felszólította, és a Bérlő e határidő leteltéig sem fizetett.
34. Amennyiben Bérlő az ingatlan állagát súlyos mértékben károsítja, és a károkat megfelelő határidő kitűzése mellett, saját költségén Bérbeadó írásbeli felszólítására sem állítja helyre, a Bérbeadó a szerződést azonnali hatállyal felmondhatja.
35. A szerződés megszűnésével bérlő köteles az ingatlant a Bérbeadó részére visszaadni. Bérlő mindazt, amit a saját költségén felszerelt, az ingatlan épségének sérelme nélkül a szerződés megszűnése esetén leszerelheti, kivéve a szerződés 23. pontjában felsorolt átalakítások eredményét.
36. Jelen bérleti szerződést a felek csak írásban, és csak közös megegyezéssel módosíthatják.

VIII. Egyéb rendelkezések

37. Felek jelen szerződés keretében tudomásukra jutott valamennyi tény, mely nem minősül közérdekű, vagy közérdekből nyilvános adatnak, mint üzleti titkot kötelesek szigorúan megőrizni.
38. Felek jelen szerződés hatálya alatt jogukat a másik fél érdekének szem előtt tartásával, jóhiszeműen kötelesek gyakorolni, kötelezettségeiket pontosan kötelesek teljesíteni.
39. Jelen szerződés teljesítése, értelmezése kapcsán a Felek a dokumentumok alábbi sorrendjét határozzák meg:
- a) A Felek által megkötött szerződés
 - b) A bérbeadási eljárás Licitfelhívása (*Szerződés 1. melléklete*)
 - c) A licit eljárás lezárásaként készült igazolás nyertes ajánlatról (*Szerződés 2. melléklete*)
 - d) Tulajdoni lap (*Szerződés 3. melléklete*)

Felek megállapodnak, hogy fenti b.) és c.) pontokban írt dokumentumok külön csatolás nélkül is jelen szerződés mellékletét képezik.

40. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény a bérletről szóló rendelkezései, továbbá az Ör. az irányadók.
41. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az esetlege vitás kérdéseiket békés úton próbálják rendezni. Amennyiben a tárgyalások eredményre nem vezetnek, úgy jelen jogviszonyból eredő esetleges jogvitáik elbírálása végett kölcsönösen alávetik magukat a Szentendrei Városi Bíróság kizárólagos illetékességének.
42. Jelen szerződés egymással mindenben megegyező 6 (hat) eredeti példányban készült, és azt elolvasás és értelmezés után szerződő felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, aláírásukkal hitelesítik.

Pomáz, 2021. április 30.

.....
Bérlő

.....
Bérbeadó

.....
jogi ellenjegyző

.....
pénzügyi ellenjegyző